PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Gatineau

Société canadienne d'hypothèques et de logement

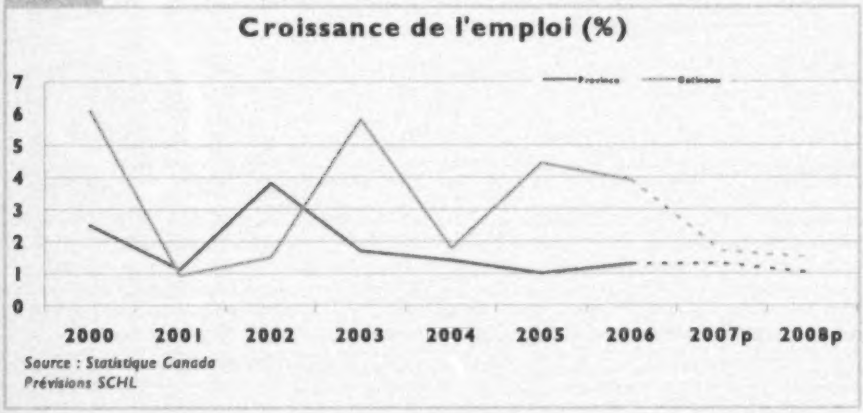
Date de diffusion : Printemps 2007

Conditions économiques encore favorables, mais ralentissement en vue

Au Québec, la croissance économique devrait être plus modeste au cours des deux prochaines années. Ce ralentissement se traduira par une progression également moindre de l'emploi à l'échelle provinciale. Gatineau n'échappera pas à cette tendance. La région de Gatineau a connu quelques années de forte croissance au chapitre de l'emploi depuis le début des années 2000. Toutefois, bien que le marché du travail soit encore vigoureux, notamment grâce au secteur des services, on s'attend à un ralentissement au cours des prochaines années.

Après avoir augmenté fortement en 2005 et en 2006 (4,5 % et 3,9 %), les emplois s'accroîtront de 1,7 % en 2007 et de 1,5 % en 2008. Gatineau est une région somme toute très dynamique qui enregistre, depuis 2003, un taux de croissance de l'emploi supérieur à celui de l'ensemble de la province de Québec et à celui d'Ottawa. Le dynamisme observé en 2006 pourrait inciter

Figure 1



Source : Statistique Canada
Prévisions SCHL

Table des matières

1 Conditions économiques encore favorables, mais ralentissement en vue
2 Taux hypothécaires peu élevés
2 Gatineau toujours attrayante, mais…
2 Marché de la revente : autre record en 2007
2 Équilibre à l'horizon
2 Marché du neuf: baisse des mises en chantier
3 Densification en vue
3 Place aux logements collectifs
3 Marché locatif : légères variations du taux d'innocupation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

certaines personnes inactives à revenir sur le marché du travail. Il ne serait donc pas surprenant de voir le taux de chômage monter légèrement, mais celui-ci demeurera relativement bas au cours des prochains mois, soit autour de 6 %.

Taux hypothécaires peu élevés

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et du rythme modéré de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada en 2007 et en 2008. Pendant les douze prochains mois, les taux hypothécaires à court terme vont eux aussi fléchir, de concert avec le taux préférentiel, alors que ceux à long terme augmenteront quelque peu, parallèlement au rendement des obligations. En 2007 et en 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Gatineau toujours attrayante, mais...

Le dynamisme du marché du travail dans la région de Gatineau a eu un impact important sur la migration. De nombreuses personnes en provenance d'autres provinces et même d'autres pays sont venues s'installer dans la région. Depuis quelque temps, par contre, Gatineau attire un peu moins de résidents d'autres provinces, et cette tendance devrait se poursuivre au cours des prochaines années. Si Gatineau attire tant de personnes de l'extérieur du Québec, c'est en partie grâce à sa situation géographique. En effet, plusieurs d'entre elles viennent de l'Ontario et, plus particulièrement, d'Ottawa. Même si le prix concurrentiel des habitations continue d'inciter les gens d'Ottawa à déménager à Gatineau, on remarque que le nombre des migrants en provenance de l'autre côté de la rivière diminue. On s'attend donc à un solde migratoire toujours positif, mais un peu moins élevé au cours des prochaines années.

Marché de la revente : autre record en 2007

La forte croissance de l'emploi en 2005 et en 2006 continuera d'avoir des répercussions positives sur le marché de la revente cette année. Ces conditions économiques aidant, la hausse des prix ne freinera pas trop la demande. De plus, comme les acheteurs auront beaucoup de choix, ils trouveront facilement une maison correspondant à leurs besoins et à leur capacité financière. On s'attend à une hausse de 2 % du nombre de transactions en 2007.

Par contre, le ralentissement attendu du marché du travail, combiné avec des prix plus élevés, finira par calmer l'ardeur des acheteurs. Les ventes devraient donc diminuer en 2008, mais de 2 % seulement.

Depuis plusieurs années, on constate une forte remontée du nombre de maisons existantes à vendre. Les inscriptions devraient continuer à progresser, malgré le volume important des ventes. En effet, certains propriétaires voudront profiter de la vigueur du marché pour obtenir un bon prix pour leur maison. D'ici 2008, les inscriptions augmenteront à un rythme sensiblement similaire à celui des derniers mois. Après une hausse de 29 % en 2005 et de 5 % en 2006, les inscriptions devraient s'accroître de 3 % à 4 % au cours des deux prochaines années.

Équilibre à l'horizon

Après avoir atteint un creux en 2002, le nombre de vendeurs par acheteur remonte depuis et devrait continuer à augmenter au cours des prochains mois. Pour l'instant, les vendeurs ont donc encore un avantage lors des négociations mais, d'ici 2008, les acheteurs devraient pouvoir négocier davantage.

Le changement du rapport de force entre vendeurs et acheteurs se traduira par une progression moins rapide des prix sur le marché de l'existant. Par contre, une offre plus importante de maisons haut de gamme pourrait entraîner une hausse du prix moyen encore forte en 2007.

Marché du neuf : baisse des mises en chantier

Comme on prévoit que moins de gens viendront s'établir à Gatineau, on peut s'attendre à ce que le besoin de nouveaux logements diminue au cours des prochaines années.

De plus, après avoir bénéficié de la relative rareté du nombre de pancartes « À vendre », les offreurs d'habitations neuves devront maintenant composer avec un phénomène inverse. Puisqu'ils auront plus de choix sur le marché de l'existant et puisque les maisons neuves sont en général plus dispendieuses que les maisons existantes, moins d'acheteurs vont être tentés de se faire construire une maison pour avoir un logement conforme à leurs besoins.

On estime à 2 700 le nombre de logements qui devraient être mis en chantier d'ici la fin de l'année, soit 8 % de moins qu'en 2006. L'an prochain, on prévoit une baisse sensiblement du même ordre (-7 %).

Outre la demande plus faible de nouveaux logements, on observe un autre changement sur le plan démographique : la population vieillit. Le vieillissement de la population se produit graduellement et à long terme. Or, du fait que les premiers baby-boomers auront l'âge de la retraite dans quatre ans, on prend davantage conscience de cette réalité. Ce phénomène peut modifier la nature des besoins en matière d'habitation. On peut donc penser que la demande de certains types de logements va être moins importante. Par exemple, il se peut que les grandes maisons individuelles à deux étages ne conviennent plus aux couples de personnes âgées. Par contre, la demande d'appartements situés dans des résidences pour aînés pourrait s'intensifier.

Densification en vue

Un autre changement est également en train de se produire dans la région. En octobre dernier, la ville de Gatineau a adopté sa politique d'habitation qu'elle compte mettre en application de façon graduelle d'ici 2011. Cette politique devrait avoir des répercussions directes sur la construction résidentielle à Gatineau, tant sur les types d'habitations qui seront construits que sur leur emplacement. Toutefois, la ville examine encore différents moyens de mettre cette politique en oeuvre, et ceux-ci vont dépendre de l'engagement d'autres instances gouvernementales. En particulier, la ville veut encourager la construction de projets résidentiels situés près des corridors de transport en commun (projet Rapibus) au moyen d'un règlement de zonage favorisant une augmentation de la densité. D'autres mesures, comme la mise en place de programmes spéciaux, pourrait favoriser la construction dans certains secteurs (ex. : subventions aux constructeurs d'ensembles de 20 logements et plus au centre-ville). La ville compte également mettre en place un programme d'acquisition de terrains pour permettre la construction de 700 logements sociaux d'ici 2011.

Place aux logements collectifs

Dans ce contexte, on peut s'attendre à un changement des types d'habitations. Alors que les mises en chantier de maisons individuelles occupaient une place prépondérante dans la région, celles-ci laisseront la place aux maisons jumelées et en rangée. Dans les secteurs centraux, comme celui de Hull, les immeubles d'appartements (en copropriété ou en location) représenteront également une part importante de l'activité sur les chantiers. Tout comme en 2005 et en 2006, de nombreux appartements destinés aux personnes âgées s'ajouteront au parc de logements locatifs de Gatineau. On peut s'attendre à ce que plus de la moitié des nouveaux appartements soient destinés aux aînés.

En 2007, on prévoit 900 mises en chantier de maisons individuelles, soit une baisse de 23 %. Pour leur part, les mises en chantier de logements collectifs (maisons jumelées et en rangée, immeubles d'appartements) augmenteront plutôt de 2 %. En 2008, la baisse se poursuivra pour les maisons individuelles (-6 %), et la vigueur des mises en chantier de logements collectifs devrait s'estomper (-8 %).

Marché locatif : légères variations du taux d'inoccupation

Le faible taux d'inoccupation observé au début des années 2000 a favorisé la construction d'appartements locatifs au cours des dernières années. Ce taux a cependant remonté par suite de la construction d'immeubles locatifs et de la vague d'accession à la propriété.

Puisque le taux d'inoccupation était de 4,2 % à l'automne dernier, on devrait s'attendre à une baisse de la construction d'appartements locatifs, du moins dans les immeubles traditionnels, d'initiative privée.

À l'automne 2006, seulement 0,4 % des appartements situés dans des résidences pour personnes âgées étaient inoccupés. La demande est donc présente, et la construction résidentielle sera soutenue en partie par ce segment de marché.

Compte tenu du niveau soutenu des ventes en 2007 et de la construction d'appartements pour personnes âgées, on peut s'attendre à ce que le taux d'inoccupation augmente un peu pour les appartements traditionnels. L'automne prochain, le taux d'inoccupation devrait donc atteindre 4,5 %. Par contre, l'accession à la propriété sera quelque peu freinée par l'affaiblissement du marché de l'emploi et par la hausse des prix. Le taux d'inoccupation affichera donc un léger recul pour s'établir à 4,3 %, à la fin de 2008.

Resumé des prévisions
RMR de Gatineau
Printemps 2007

	2004	2005	2006	2007p	% chg	2008p	% chg
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	4 039	4 076	4 202	4 300	2,3	4 200	-2,3
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	1 622	2 085	2 188	2 275	4,0	2 350	3,3
Prix moyens S.I.A.® ($)	154 197	164 109	172 527	179 000	3,8	183 000	2,2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 561	1 192	1 171	900	-23,1	850	-5,6
Logements collectifs	1 666	931	1 762	1 800	2,2	1 650	-8,3
Tous types de logement confondus	3 227	2 123	2 933	2 700	-7,9	2 500	-7,4
Prix moyen ($)*							
Logements individuels	196 088	208 262	212 375	217 000	2,2	220 000	1,4
Jumelés	128 282	138 058	141 056	144 000	2,1	146 500	1,7
Prix médian ($)							
Logements individuels	189 500	197 000	200 000	204 000	2,0	206 000	1,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	6,6	4,6	3,1	3,3	-	2,8	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,1	3,1	4,2	4,5	0,3	4,3	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	663	660	667	675	1,2	680	0,7
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,40	0,10	6,29	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	6,63	0,18	6,80	0,17
Nombre annuel d'emplois	147 600	154 200	160 200	163 000	1,7	165 500	1,5
Croissance de l'emploi (%)	1,7	4,5	3,9	2	2,2	2	-0,2
Taux de chômage (%)	6,6	6,7	5,6	6	-	6	-
Migration nette	3 427	3 029	2 901	2 500	-13,8	2 000	-20,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Chambre immobilière de l'Outaouais (S.I.A.®), Statistique Canada (CANSIM)

*Pour l'instant, la prévision de la SCHL ne tient pas encore compte de la nouvelle réglementation de la ville de Gatineau qui prévoit le transfert des coûts d'enfouissement des fils (électricité, téléphone, câble) aux constructeurs. La SCHL examinera cette question au cours des prochains mois.

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Visionner
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Visionner

À venir sous peu!

- **Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007**
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Visionner
  - *Statistiques sur le marché locatif* Visionner
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Visionner
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Visionner

- Abbotsford
- Kingston
- Peterborough
- Barrie
- Guelph
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64289_2007_B01